Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 228

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 17 september 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.
Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

I ALGEMEEN DEEL

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel, dat een belangrijke schakel is voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Deze leden hebben hierover nog een aantal vragen.
De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel voor regulering van energieprestatievergoedingen en hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.

kst-34228-5
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

De leden van de SP-fractie hebben kennis genomen van het voorliggende wetvoorstel om in het kader van het energiezuinig maken van de woning een energieprestatievergoeding aan de verhuurder overeen te komen. Hieronder stellen de leden van de SP-fractie vragen.
De leden van de CDA-fractie hebben met instemming kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen en opmerkingen.
De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden vinden het van belang dat het investeren in energiebesparende maatregelen eenvoudiger wordt. Naar het oordeel van deze leden kan het wetsvoorstel hieraan bijdragen. De leden van de D66-fractie hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel.
De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat beoogt de mogelijkheid te bieden voor verhuurders en huurders naast de huur een energieprestatievergoeding overeen te komen. Deze leden verwelkomen dit wetsvoorstel omdat het de komst van zogenaamde nul-op-de-meter woningen stimuleert. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om snel en op grote schaal woonlastenneutraal een significantie woningverbetering te realiseren voor de primaire doelgroep van woningcorporaties. Ook brengt het wetsvoorstel de realisatie van nationaal gestelde energie- en CO_2 doelen op zowel de korte als lange termijn dichterbij. Bovendien kunnen hiermee verouderde woningen een vernieuwde langere levensduur krijgen met een nieuwe uitstraling wat de leefbaarheid ten goede komt. Tenslotte krijgt met dit wetsvoorstel de bouwindustrie de kans om te innoveren en wordt een bijdrage geleverd aan groei van de werkgelegenheid in deze sector. Wel hebben deze leden nog enkele vragen over de praktische uitwerking van het wetsvoorstel en over het bereiken van de lange termijn doelstelling van een energie-neutrale woningvoorraad.
Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel inzake de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen en heeft nog enkele vragen en opmerkingen.

1. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie nemen kennis van het uitgangspunt «dat burgers en bedrijven zelf hun verantwoordelijkheid nemen voor investeringen in energiebesparende maatregelen» (memorie van toelichting, paragraaf 2). Tegelijkertijd stelt de regering dat huurders niet snel investeringen zullen toestaan als die worden gereflecteerd in een mogelijk hogere huur. Daarmee lijkt het voorliggende wetsvoorstel, zo merken deze leden op, gegrond op de gedachte dat de huurder op geen enkele wijze een bijdrage hoeft te leveren aan de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. Wanneer de huurder niet ten minste beter af is, kan hij zich verzetten tegen renovatie en na de renovatie beroep instellen bij de Hhuurcommissie. Waarom, zo vragen deze leden zich af, wordt de koper van een nieuwbouwwoning ten volle geconfronteerd met de lasten van verduurzaming, óók als die financieel niet in zijn voordeel zijn, en zou bij renovatie geen appèl op de huurder mogen worden gedaan in het belang van een betere leefomgeving?
De leden van de VVD-fractie constateren voorts dat alle materiële bepalingen zullen worden uitgewerkt in lagere regelgeving. Hoe wordt voorkomen dat een algemene maatregel van bestuur ter zake te veel en vooral te veel gedetailleerde voorschriften bevat, waardoor investeringen in duurzaamheid effectief worden ontmoedigd?
De leden van de SP-fractie willen weten hoeveel geld er in het revolverend fonds voor energiebesparing zit en aan welke projecten al geld is besteed. Daarnaast vragen deze leden welke extra middelen er voor gemeenten beschikbaar komen in het kader van energiebesparing. Graag zien deze

leden een overzicht van alle fondsen en geldstromen voor energiebesparing waar woningcorporaties, gemeenten en woningbezitters voor in aanmerking kunnen komen.
Wat is de stand van zaken omtrent de aangenomen motie Jansen en Monasch over het handhaven van het ambitieniveau van de energieprestatienorm voor nieuwbouwwoningen (Kamerstuk 30196–229) en het ambitieniveau voor woningen en de strengere nieuwbouweisen voor energieprestatie, zo vragen deze leden.

In het memorie van toelichting lezen de leden van de CDA-fractie dat op het gebied van de financiering van energiebesparende maatregelen een impuls wordt gegeven vanuit het rijk met het revolverend fonds voor energiebesparing van woningen en een subsidie voor verhuurders. Deze leden vernemen graag wat het effectieve gebruik van dit fonds is en of de effectiviteit vergroot kan worden.
De leden van de CDA-fractie vragen zich voorts af wat het energiebesparingsdoel is bij energiebesparing in de gebouwde omgeving en of dat doel gehaald wordt. Welke extra maatregelen gaat de regering nemen om het doel te halen, zo vragen deze leden.

De leden van de D66-fractie merken op dat het inmiddels bijna twee jaar geleden is dat het Energieakkoord is gesloten. Deze leden vragen of ten opzichte van de afspraken in het Energieakkoord het voorliggende wetsvoorstel tijdig in werking kan treden en of de voortgang voldoende op schema ligt om de doelstellingen van het Energieakkoord ten aanzien van gebouwen te halen. Ook vragen deze leden of het programma Stroomversnelling op schema ligt, en welke invloed het tijdstip van indiening van het voorliggende wetsvoorstel heeft gehad op de planning van Stroomversnelling.

De leden van de ChristenUnie-fractie delen de opvatting dat de Europese ambitie (een volledig energieneutrale gebouwde omgeving in 2050) niet kan worden bereikt zonder «grote stappen». Om die reden vragen deze leden zich af of het niet voor de hand ligt, naast de «grote stappen» die dit wetsvoorstel mogelijk maakt, aanvullende mogelijkheden te scheppen zoals bijvoorbeeld het voor gemeenten mogelijk maken nadere (aanvullende) duurzaamheids-eisen te stellen aan bouw- en renovatieopgaven.

2. De effecten van de vigerende wet- en regelgeving bij nul-op-de-meter woningen

De leden van de SP-fractie willen weten wat concreet wordt bedoeld met «een minimale energieopwekking bij een maximale netto warmtevraag». Wat wordt gerekend onder minimaal en wat is een maximale warmtevraag, zowel netto als bruto? De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting.

De leden van de SP-fractie lezen dat er tussentijds veranderingen kunnen optreden in bijvoorbeeld het energiegebruik, maar dat een profiel van een huishouden bij de betreffende woonruimte moet passen. Deze leden vragen wat er gebeurt als het huishouden, en daarmee het profiel, tussentijds verandert. Wat zijn de gevolgen in dat geval binnen de oude en de nieuwe wetgeving?
De leden van de SP-fractie vragen tevens naar concretere informatie over de structurele kosten die een verhuurder heeft. Aan welke exploitatiekosten wordt gedacht en hoe lang duurt het voordat deze zijn vergoed?

De leden van de D66-fractie lezen dat een beter energielabel als gevolg van energiebesparing, kan leiden tot een hogere (maximale) huurprijs. Betekent dit dat maatregelen voor energiebesparing, die niet leiden tot

een beter energielabel, niet kunnen leiden tot een hogere (maximale) huurprijs?
Het is de leden van de D66-fractie onvoldoende duidelijk waarom de structurele, praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten van energieopwekking- en transformatietechnologieën die onderdeel worden van de woning, geen onderdeel kunnen uitmaken van de huurprijs. Deze leden vragen de regering dit nader toe te lichten.

3. Inhoud van het voorstel

De leden van de VVD-fractie begrijpen dat de maximale energieprestatievergoeding praktisch zal worden losgekoppeld van de energieprijzen in de markt. Wat gebeurt er, zo vragen deze leden zich af, als de marktprijzen sterk dalen en de teruglevering van energie aan het net minder oplevert? Kan de individuele energieprestatievergoeding dan worden aangepast? En kan de individuele energieprestatievergoeding worden aangepast als de bestaande belastingvoordelen op teruglevering zouden vervallen? De leden van de VVD-fractie vernemen graag wat dergelijke veranderingen betekenen voor het terugverdienvermogen en de investeringsagenda van verhuurders.
De leden van de VVD-fractie constateren dat gesproken wordt van een «maximale nettowarmtevraag». Deze leden zouden graag vernemen in hoeverre die maximale nettowarmtevraag wordt beïnvloed door gedragsaspecten die samenhangen met isolatie. Gaan bewoners meer energie verbruiken na verduurzaming en beïnvloedt dit de maximale nettowarmtevraag, en daarmee de prestatievergoeding per vierkante meter?
De leden van de VVD-fractie zouden voorts graag een toelichting krijgen op het voorgestelde maximum van 1,40 euro per vierkante meter per maand. Is het noodzakelijk en nuttig een dergelijk maximum op te nemen? Hoe verhoudt dit bedrag zich tot de totale energiekosten voor en na renovatie, en geldt dit maximum ongeacht het energielabel voorafgaand aan renovatie?

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven de noodzaak van verdere verduurzaming van de gebouwde woonomgeving en zijn groot voorstander van de zogenaamde nul-op-de-meter woningen en initiatieven zoals de Stroomversnelling. Deze leden vinden dat de verduurzaming niet hard genoeg gaat en horen graag van de regering een onderbouwing voor de besparing die dankzij het voorliggende wetsvoorstel extra te realiseren is bovenop de reeds bestaande mogelijkheden en een realistische raming van het aantal woningen dat nu daadwerkelijk in aanmerking gaat komen voor een energieprestatievergoeding. Deze leden hechten ook aan een goede bescherming van de individuele huurders en verlangen in de wet een goede borging van de totale woonlasten. Deze leden delen het uitgangspunt van de Woonbond dat op de langere termijn de totale woonlasten voor huurders (huur, servicekosten en energiekosten) naar beneden zouden moeten gaan vanwege de energiebesparende maatregelen. Hoe denkt de regering dit te waarborgen via het voorliggende wetsvoorstel? Graag een nadere onderbouwing op dit punt waarbij ook de toename van de WOZ-waarde en het effect daarvan op de maximaal redelijke huur wordt beschouwd.
De leden van de PvdA-fractie lezen ook dat een energieprestatievergoeding in principe met wederzijds goedvinden moet worden afgesloten. Houdt dit dan ook in dat de investeringen en verduurzaming die beoogd worden door de verhuurder in de praktijk alleen op basis van een vrijwillige medewerking van de huurder mogelijk zijn? Stel dat 70% van de bewoners akkoord is met de investeringen en de energieprestatievergoeding, en het gehele wooncomplex wordt aangepakt, mag een huurder dan alsnog een energieprestatievergoeding weigeren? Zo ja, hoe krijgt

een verhuurder dan zijn investering terug bij de huurders die niet mee willen doen?
De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het spijtig is dat grootschalige renovaties vaak afketsen omdat de benodigde 70% instemming vaak net niet gehaald wordt en omdat een minderheid van de bewoners in een complex geen gedoe wil of niet overtuigd is van nut en noodzaak op de langere termijn. Hoe beoordeelt de regering een maatregel om de grens voor instemming voor grootschalige energetische renovaties te verlagen naar een gewone meerderheid van 50%, om zodoende sneller en vaker complexmatig te kunnen renoveren?
De leden van de PvdA-fractie hechten erg aan een goede wetsbehandeling en veel valt of staat met de uitwerking van deze maatregelen in een algemene maatregel van bestuur en ministeriële regelingen. Is de regering bereid een proeve van een algemene maatregel van bestuur te overleggen voorafgaand aan de plenaire behandeling van het voorliggende wetsvoorstel? Zo nee, waarom niet?
De leden van de PvdA-fractie hebben kennis genomen van de brief van de Nederlandse orde van advocaten[1] en constateren dat de Nederlandse orde van advocaten erg kritisch is op het wetsvoorstel, terwijl de Raad van State veel milder is in haar oordeel. Dit enorme verschil van inzicht vanuit juridisch oogpunt bevreemdt deze leden. Ze horen daarom graag op alle punten die de Nederlandse orde van advocaten aansnijdt, een inhoudelijke reactie van de regering.
Deze leden vragen zich ook af van wie de energie eigenlijk is die wordt opgewekt en niet wordt gebruikt maar gesaldeerd. Wie is de eigenaar van die te salderen energie als de verhuurder de installaties aanbrengt, of daarvoor een lease-achtige constructie aangaat met een energieleverancier, maar de huurder de vergoeding voor gebruik van de totale woning inclusief de energiebesparende installaties betaalt? En kan de regering garanderen dat de energieprestatievergoeding die gevraagd wordt niet als een soort service kan worden aangemerkt, huur van specifieke woning gebonden installaties, en met BTW belast zal worden?
De leden van de PvdA-fractie merken op dat de business case voor de Stroomversnelling en nul-op-de-meter woning voor een flink deel draait op saldering. De verhuurder gaat voor tientallen jaren een investering aan die voor een belangrijk deel via saldering terug verdiend moet worden. Als over een aantal jaren saldering ineens niet meer mogelijk is, of in mindere mate mogelijk is, valt die financiering weg. De leden van de PvdA-fractie hechten daarom aan een degelijke garantie dat verhuurders via saldering hun investering volgens plan kunnen terugverdienen en pleiten desnoods voor een wettelijke verankering van een ruime periode van salderingsrecht voor deze woningen en vragen de regering hierop te reageren.
De leden van de PvdA-fractie lezen dat de energieprestatievergoeding zal worden bekostigd via een opslag op de kale huur van ongeveer 1,40 euro per vierkante meter. Deze leden hebben hier een aantal kritische kanttekeningen bij. Waarop is dit bedrag gebaseerd? Waarom telt elke vierkante meter even zwaar? Voor sommige investeringen maakt het aantal vierkante meters van de woning niet uit, denk aan een HR-ketel, een speciale warmtepomp, etc. En in de praktijk worden in grote huizen niet alle vierkante meters even intensief verwarmd als in kleinere woningen. Is het denkbaar om het bedrag per vierkante meter te differentiëren? En hoe wordt freerider-gedrag voorkomen in wooncomplexen, wanneer voor alle huurders dezelfde energieprestatievergoeding gaat gelden, ongeacht het daadwerkelijke gedrag omtrent energiegebruik? De leden van de PvdA-fractie horen ook graag van de regering hoe voorkomen gaat worden dat woningen door deze opslag op de huur, ineens boven de

[1] Brief van de Adviescommissie Wetgeving Huurrecht van de Nederlandse orde van advocaten d.d. 3 september 2015 (zaaknummer 2015D32378)

liberalisatiegrens uitkomen. Hoe gaat de regering garanderen dat de energieprestatievergoeding in geen enkel geval zal leiden tot extra liberalisatiepotentieel? Hoe gaat de correctie in het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor deze woningen er exact uitzien? Klopt het dat voor alle afzonderlijke woningen waar energiemaatregelen via de energieprestatievergoeding in rekening worden gebracht, de bijbehorende energetische kenmerken uit het WWS niet langer in de waardering van die woningen worden meegenomen? Zo ja, hoe is de borging daarvan inzichtelijk te maken? Zou het niet handiger zijn om aan te sluiten bij het voorstel van Boekel de Nerée om voor de categorie woningen waarvoor een energieprestatievergoeding mag gelden, het WWS wordt aangepast door middel van het toekennen van extra WWS-punten per genomen maatregel en/of aanwezige voorziening, gecombineerd met een dienovereenkomstig hogere liberalisatiegrens? Dir is in de ogen van de leden van PvdA-fractie Simpeler, voor de Huurcommissie beter begrijpelijk en in lijn met de huidige wetgevingssystematiek. Deze leden willen graag de reactie van de regering op de voorstellen van de Boekel de Nerée.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de Woonbond aanbeveelt dat de energie-index voor deze woningen die meetelt voor het WWS, wordt berekend zónder de maatregelen die via de energieprestatievergoeding gewaardeerd worden, zoals in het onderzoek van DGMR dat dient ter onderbouwing van de maatregel. Deze leden vragen de regering hierop te reageren. Voor bepaalde categorieën woningen geldt nu al de mogelijkheid van een opslag op de kale huur, bijvoorbeeld monumenten, beschermd stadsgezicht en voormalige zorgwoningen. Hoe zal de energieprestatievergoeding bij dergelijke woningen berekend gaan worden, op basis van de kale huur of op basis van de kale huur inclusief opslag?

Voor de leden van de PvdA-fractie is nog niet duidelijk welke systematiek gaat bepalen of een woning voldoende energiezuinig is om een energieprestatievergoeding te mogen voeren. Wordt de energie-index leidend, of is een energielabel voldoende? Of moet elke woning waarvoor een energieprestatievergoeding wordt gevoerd, apart worden getaxeerd op hun daadwerkelijke energieprestatie in de praktijk, en niet vanaf de tekening of op basis van een theoretisch beargumenteerde energieprestatie? Welke ruimte zal het voorliggende wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving bieden om uitzonderingen op de regels te honoreren, als in de praktijk blijkt dat alle modellen en berekeningen niet als zodanig uitkomen en de huurder netto duurder uit is qua woonlasten dan voor de renovatie? Is de regering bereid om in het voorliggende wetsvoorstel een woonlastengarantie op te nemen waarmee huurders die aantoonbaar een normaal en gemiddeld energieverbruik hebben, nooit duurder uit zijn met een energieprestatievergoeding dan voor de energieprestatievergoeding?

De leden van de PvdA-fractie vragen zich ook af welke vrijheid huurders behouden op het vlak van woningverduurzaming. Mogen zij aanvullende maatregelen nemen bovenop de maatregelen die de verhuurder neemt, bijvoorbeeld de aansluiting op een collectieve energievoorziening, of mag de verhuurder dit ten allen tijde weigeren? Zo ja, hoe billijk is het dat een verhuurder dat mag weigeren?

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de Huurcommissie de taak krijgt om bindende uitspraken te doen als huurder en verhuurder in conflict raken over de energieprestatievergoeding. Hoe zal de regering borgen dat de Huurcommissie voldoende kennis in huis heeft om een gefundeerde uitspraak te doen die recht doet aan de feitelijke energieprestatie van de woning in kwestie? En staat de regering niet toe om de Huurcommissie het recht te geven om een tot een lagere energieprestatievergoeding te komen, als zij dat billijk vindt, dan het bedrag dat nu als maximum zal worden opgenomen in de wet? Vervalt de energieprestatievergoeding als blijkt dat de feitelijke energieprestatie aantoonbaar lager is dan de ondergrens die in het voorliggende wetsvoorstel staat opgenomen om

een energieprestatievergoeding te mogen verlangen en tot hoelang terug in de tijd mag een huurder een onterechte energieprestatievergoeding terugvorderen?

De leden van de SP-fractie willen weten wat de rol van huurdersorganisaties en bewonerscommissies is wanneer de wet gewijzigd wordt. Hoe verhoudt het voorliggende wetsvoorstel zich tot de Wet op het overleg huurders verhuurder, zo vragen de leden van de SP-fractie. Tevens luidt de vraag waar huurders heen kunnen wanneer zij het niet eens zijn met het bepalen van de warmtevraag en de opwekcapaciteit of met de hoogte van de vergoeding. De leden van de SP-fractie vragen een toelichting over de bezwaarmogelijkheden bij het aangaan van het contract en bij een eventuele tussentijdse bijstelling.
De leden van de SP-fractie vragen in welke gevallen er sprake kan zijn van een energieprestatievergoeding en welke regels worden daaraan verbonden. Is er een ontwerpbesluit en kan dit zo snel mogelijk naar de Kamer worden gezonden om zodoende een beter beeld te hebben over de gevallen waarin een energieprestatievergoeding kan gelden, zo vragen de leden van de SP-fractie.
Tevens vragen deze leden naar het maximum bedrag waaraan gedacht wordt en wat de onderbouwing is van dit bedrag.
Op welke wijze(n) worden de warmtevraag van de woning en de energetische opwekcapaciteit bepaald, zo vragen de leden van de SP-fractie. Zijn er andere mogelijkheden om dit te bepalen, en op welke manier wordt er rekening gehouden met fraude, die mogelijkerwijs gepleegd kan worden? De leden van de SP-fractie zie een toelichting graag tegemoet.
De leden van de SP-fractie vinden het sympathiek klinken dat het uitgangspunt is dat de woonlasten voor de huurder gelijk blijven. Deze leden vragen hoe de woonlasten van een huurder per huishouden wordt vastgesteld, mede in relatie tot de privacywetgeving. Daarnaast stellen deze leden de vraag hoe wordt gecontroleerd of de woonlasten daadwerkelijk niet toenemen en wie voor het toezien daarop verantwoordelijk kan worden gesteld. In de praktijk betekent het gelijk blijven van de woonlasten echter dat de huurlasten voor huurders zullen stijgen, zo merken deze leden op. De leden van de SP-fractie vragen daarom wat de concrete gevolgen zijn voor de netto huurquote van huurders.
Tevens willen de leden van de SP-fractie weten wat de gevolgen voor de huurtoeslag zijn. Wordt de energieprestatievergoeding meegerekend als een kostenpost dat subsidiabel is? Daarnaast vragen deze leden hoe de huurharmonisatie zich verhoudt tot het voorliggende wetsvoorstel.
De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is om de energieprestatievergoeding tussentijds aan te passen. Wat betekent een hele warme zomer of een extreem koude winter voor de energieprestatievergoeding en hoe flexibel is deze in dergelijke gevallen, zo vragen de leden.
De leden van de SP-fractie willen weten op welke wijze het Besluit huurprijzen woonruimte wordt aangepast. Deze leden willen weten hoe kan worden gegarandeerd dat de huurder niet twee maal voor dezelfde kosten moet opdraaien. Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten hoe de correctiefactor eruit komt te zien en waarop deze is gebaseerd.
De nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 is ingegaan wordt nog verder uitgewerkt in diverse besluiten. De leden van de SP-fractie vragen welke besluiten in het kader van de Woningwet betrekking hebben op de energieprestatievergoeding en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag waarom voor het uitgangspunt is gekozen dat de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding afhankelijk zal zijn van een vaste factor en niet van een fluctuerende warmteproductie en/of duurzaam opgewekte finale energie.

De leden van de ChristenUnie-fractie waarderen het dat via de riderenergieprestatievergoeding het mogelijk is grote aantallen woningen beschikbaar te houden binnen de DAEB-sector voor de primaire doelgroep van de woningcorporaties, maar vragen zich af of (de noodzaak van) deze wijziging niet aantoont dat de huidige huurwetgeving aan een algehele revisie toe is waarbij het woonlastenbeginsel centraal staat – waarbij de som van huur en energiekosten en dergelijke gezamenlijk de woonlast wordt genoemd – in plaats van de huur. In een situatie waarin alle woningen energieneutraal zijn gemaakt lijkt het deze leden dat een aparte energieprestatievergoeding niet nodig zou moeten zijn maar dat dit onderdeel zou moeten zijn van de huurregulering. Deze leden vragen hier nader op in te gaan en daarbij ook te reflecteren op de vraag hoe het voorliggende wetsvoorstel als tussenstap straks zou kunnen passen in dit eindbeeld.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de bepaling dat elk jaar de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen bij algemene maatregel van bestuur voldoende zekerheid biedt voor de investeerder (woningcorporaties) en of op deze wijze «freerider-gedrag» kan worden voorkomen. Als immers de voorwaarden waaronder een energieprestatievergoeding kan worden bedongen na een aantal jaren minder streng worden leidt dat tot benadeling van de woningcorporaties die nu de stap tot nul-op-de-meter renovaties zetten.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben begrepen dat er nog onzekerheid blijft met betrekking tot de mogelijkheid van de huurder om zijn opgewekte energie te kunnen (blijven) salderen. Deze leden gaan er van uit dat in de toekomst technologische oplossingen, zoals batterijtechnologie, dit probleem zullen tackelen, maar achten het voor nu waardevol dat salderen voor energie-neutrale woningen mogelijk blijft, zeker als het gaat om de investeringen die voor (mogelijke) beleidswijzigingen zijn gedaan. Kan hierover meer zekerheid worden geboden, zo vragen deze leden?

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het waardevol dat het voorliggende wetsvoorstel stuurt op het gebruik van duurzaam opgewekte energie. Begrijpen deze leden het goed dat er niettemin de mogelijkheid is of blijft om te kiezen voor fossiele brandstoffen als die volledig met duurzame energie wordt gecompenseerd? Dat zouden deze leden betreuren omdat dit weliswaar op de korte termijn mogelijk een goedkopere optie zou kunnen zijn, maar onwenselijk omdat daarmee de afhankelijkheid van gas blijft. De leden van de ChristenUnie-fractie zouden hier graag een betekenisvolle stap richting een «gas-loze» (niet fossiele) energiehuishouding willen zetten (transitie) en vragen de regering om een reactie.

De leden van de ChristenUnie-fractie zijn blij dat wordt nagedacht om bij het vaststellen van de maximale energieprestatievergoeding ook een prikkel in te bouwen om de netto warmtevraag te beperken. Deze leden constateren dat daarbij rekening zal moeten worden gehouden met de verschillende uitgangssituaties van de woningen die worden omgebouwd tot nul-op-de-meter. Zo kan zowel het huurniveau als de energieprestatie voor de verbouwing van de woning verschillend zijn. Voor de energieprestatievergoeding geldt straks een maximum, maar daarbij wordt voor zover deze leden kunnen zien geen rekening gehouden met deze verschillende uitgangssituaties. Er wordt alleen gesproken over een maximaal tarief van indicatief 1,40 euro per vierkante meter. Dat betekent dat de huurder voor het uitgangspunt gelijkblijvende woonlasten vooral beschermd moet worden tegen een te hoge vergoeding doordat bij complexen eerst 70% van de huurders moet instemmen en dus overtuigd moeten worden van de redelijkheid van de voorgestelde vergoeding. Deze leden vragen of er nog andere mogelijkheden zijn om huurders te beschermen tegen een te

hoge energieprestatievergoeding, door bijvoorbeeld toegankelijke berekeningsmethoden en informatie.
De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de algemene maatregel van bestuur waarin de maximale vergoeding zal worden geregeld en de eventuele toekomstige wijziging van deze algemene maatregel van bestuur niet zal worden voorgehangen bij de Kamer. Deze leden geven in overweging deze algemeen maatregel van bestuur wel voor te hangen zodat de Kamer de uitwerking van het voorstel kan toetsen op de werking in de praktijk en de financiële gevolgen voor huurders. Deze leden vragen bij deze algemene maatregel van bestuur de maximale bedragen te onderbouwen.
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat om te voorkomen dat energielevering bij nul-op-de-meter woningen zowel wordt verdisconteerd in de huurprijs als in de energieprestatievergoeding, in het Besluit huurprijzen woonruimte voor deze woningen een correctiefactor op het aantal punten op basis van het WWS zal worden toegepast. Deze leden zijn blij met deze correctie maar vragen of die correctiefactor inhoudt dat alle punten die gerelateerd zijn aan het energielabel niet langer meetellen voor de maximale huurprijs. Ook vragen deze leden wat dit betekent voor woningen die reeds een huurniveau hebben dat aansluit bij het maximale huurniveau op grond van de huidige puntentelling. Moet in zo'n geval de huur van deze woningen worden verlaagd? Dit zal vermoedelijk voor slechts een beperkt aantal woningen gelden maar deze leden hebben wel graag duidelijkheid op dit punt.
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of op een zelfde wijze als met de huur ook zal worden gegarandeerd dat energielevering niet dubbel kan worden verrekend via zowel de energieprestatievergoeding als de servicekosten. Deze leden geven in overweging verhuurders te verplichten in geval van energieprestatievergoedingen alle energieprestaties hierin onder te brengen, zodat deze niet meer in rekening kunnen worden gebracht via de servicekosten.
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat hoewel in de memorie van toelichting meerdere malen wordt gedoeld op een nul-op-de-meter woning, er niet in de wettekst is opgenomen dat deze regelgeving voor (uitsluitend) dergelijke woningen is bedoeld. Deze leden vragen of het klopt dat de energieprestatievergoeding ook kan worden ingezet voor woningen die geen nul-op-de-meter woning zijn, en wat hiervan de reden is.
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel is gebouwd op twee garanties: de garantie van minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie en de garantie van een maximale netto-warmte-vraag. Deze leden vragen of en zo ja welke standaarden hiervoor zullen worden afgesproken zodat een huurder en de Huurcommissie kan nagaan of de woning terecht in aanmerking komt voor een energieprestatievergoeding en de hoogte van deze vergoeding juist is. Door standaarden af te spreken kunnen volgens deze leden huurders die over het algemeen minder deskundig op dit vlak zijn dan verhuurders meer zekerheid krijgen. Deze leden geven daarom in overweging voor nul-op-de-meter woningen een bijpassend energielabel/energieindex te verplichten. Ook vragen zij of er een standaard contract en informatieprotocol komt dat door alle verhuurders die gebruik maken van deze regeling zal moeten worden gebruikt. Zij vragen of de genoemde energieindex, de standaardcontracten en het informatieprotocol geborgd zal worden in de algemene maatregel van bestuur. Deze leden wijzen op de problemen met warmtepompen die minder presteren dan de voorgespiegelde prestaties. Deze leden vragen daarom hoe een huurder met een energieprestatievergoeding straks na het afsluiten van een contract met een energieprestatievergoeding kan bewijzen dat de garanties niet worden nageleefd en dat een hogere energievraag niet wordt veroorzaakt

door stookgedrag van de huurder. Wordt hier voorzien in een uniforme toegankelijke procedure bij de Huurcommissie?
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een geschonden energieprestatievergoeding-garantie of de afwezigheid van gegarandeerde energievoorzieningen een gebrek opleveren in de zin van art. 7:204 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW), met het recht van de huurder nakoming, huurvermindering en schadevergoeding te vorderen? Zal een dergelijk gebrek ook worden opgenomen in het Besluit gebreken?
De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom aan de huurder niet de mogelijkheid wordt geboden de hoogte van de overeengekomen energieprestatievergoeding binnen zes maanden na de aanvang van de huur bij de huurcommissie op redelijkheid (en juistheid) te laten toetsen, zodat huurder inzage kan krijgen in de samenstelling van de energieprestatievergoeding voor de door hem te huren woning (zie artikel 7:249 BW).
Een energieprestatievergoeding zal – zo blijkt uit de memorie van toelichting – een vergoeding zijn voor zowel geleverde energie als voor energiebesparende investeringen aan de woonruimte. Klopt het, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie, dat indien een verhuurder energie levert deze levering met BTW belast dient te zijn, ook indien die levering tegen een vast bedrag geschiedt? De vergoeding die een huurder van woonruimte betaalt voor het gebruik van onroerende voorzieningen in en aan de woonruimte, is niet met BTW belast. Hoe gaat dit opgelost worden, zo vragen deze leden. Of is het zo dat het huis en niet de verhuurder de energie levert en dat er dus alleen BTW zal worden geheven over eventuele extra energie die de verhuurder levert, niet zijnde energie opgewekt door het huis?

4. Relatie met de Warmtewet

De leden van de VVD-fractie constateren dat zittende huurders moeten instemmen met renovatie. Grootscheepse renovatie, zoals beoogd in het Energieakkoord, kan daarmee worden geblokkeerd. Wat betekent dit voor de CO_2-reductiedoelstellingen uit het Energieakkoord? Welke rechtsmiddelen staan de verhuurder ter beschikking om renovatie in dergelijke gevallen af te dwingen?

De leden van de CDA-fractie vernemen graag het oordeel van de regering ten aanzien van het feit dat in bepaalde gevallen ook sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet. Dat betekent immers dat in die gevallen de verhuurder gebonden is aan de daarvoor gestelde regels in die wet, hetgeen eventueel enthousiasme zou kunnen temperen.
De leden van de CDA-fractie vernemen graag of reeds bezien is of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking bruikbare middelen zijn voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

De leden van de D66-fractie vragen of, naast de kosten voor energiebesparende en energieleverende voorzieningen, ook kosten voor installaties om energie op te slaan kunnen worden doorberekend in de energieprestatievergoeding.
De leden van de D66-fractie lezen dat in een algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld dat een dubbele rekening voor geleverde energie (op grond van de Warmtewet en in de vorm van een energieprestatievergoeding) niet mogelijk is. Deze leden vragen op welke wijze dit vorm zal krijgen. Betekent dit dat het voor een woning waarbij sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet, niet mogelijk is om energiebesparende maatregelen te financieren via een energieprestatievergoeding?

Als het voor een woning die valt onder de Warmtewet niet mogelijk is om een energieprestatievergoeding te vragen, merken de leden van de D66-fractie op dat het mogelijk is om een flat af te sluiten van het warmtenet en de voorziening van warmte op een andere duurzame manier te regelen. Echter, deze leden begrijpen van verhuurders dat deze flats de facto niet in aanmerking komen voor de energieprestatievergoeding. De leden van de D66-fractie vragen of dit juist is, en of de regering bereid is om de energieprestatievergoeding uit te breiden voor deze categorie.

5. Gevolgen voor de verhuurder en huurder

De leden van de SP-fractie merken op dat in de memorie van toelichting staat beschreven dat de regering geen extra maatregelen nodig acht om de hoeveelheid betaalbare sociale huurwoningen te waarborgen. Deze leden zien graag een cijfermatige onderbouwing van deze stelling tegemoet en verzoekt daarbij de volgende ontwikkelingen afzonderlijk te betrekken:
– Huurprijsstijging met gemiddeld 22,6% na mutatie;
– Huurprijsstijgingen als gevolg van de inkomens afhankelijke huurverhogingen;
– Huurprijsstijgingen als gevolg van de nieuwe huurpuntentelling waarin de WOZ een rol gaat spelen;
– Het aantal verkochte en nog te verkopen sociale huurwoningen;
– Het aantal geliberaliseerde en nog te liberaliseren huurwoningen;
– De financiële gevolgen van de Verhuurderheffing op de woningvoorraad;
– De wachtlijsten in de bestaande woningvoorraad.

De leden van de CDA-fractie delen het standpunt van de regering dat bepalend is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep. Daarom vragen deze leden of de regering een overzicht kan geven per gemeente van de omvang van betaalbare woningen voor de doelgroep. Op die wijze kan immers inzicht verkregen worden op de vraag of er voldoende betaalbare woningen zijn.

De leden van de D66-fractie lezen dat een verhuurder voor renovatie van bestaande woningen instemming moet verkrijgen van de zittende huurders. Deze leden vragen of, in het geval er sprake is van een complex met meerdere woningen, alle huurders moeten instemmen. Of is het ook bij een renovatie waarna sprake is van de invoering van een energieprestatievergoeding zo, dat tenminste 70 procent van de zittende huurders moet instemmen met de renovatie, waarna de overige huurders de renovatie moeten toestaan?
De leden van de D66-fractie merken op dat voor een huurder die relatief weinig energie gebruikt, energiebesparende maatregelen waarvan de kosten via een energieprestatievergoeding worden doorberekend, minder snel rendabel zijn dan voor een huurder die relatief veel energie verbruikt. Zo'n huurder zal waarschijnlijk minder snel instemmen met een renovatie. Niettemin kan het vanuit het oogpunt van energiebesparing wenselijk zijn dat ook de woning van een huurder die relatief weinig energie gebruikt, wordt gerenoveerd tot een nul-op-de-meter woning. Op welke wijze kan het ook voor huurders die relatief weinig energie gebruiken, aantrekkelijk worden gemaakt om in te stemmen met een energiebesparende renovatie?
De leden van de D66-fractie vragen of over de energieprestatievergoeding BTW moet worden betaald. Tevens hebben de leden van de D66-fractie een vraag over de salderingsregeling. Deze leden merken op dat de energieprestatievergoeding uitgaat van een nul-rekening. Dat zal niet het geval zijn als de salderingsregeling wordt aangepast of afgeschaft, en de

huurder energiebelasting verschuldigd is. Kan de regering beamen dat een verhuurder en huurder geen energiebelasting hoeven te betalen over zelf opgewekte energie en dat dit ook zo zal blijven, zodat er geen extra kosten zijn bovenop de energieprestatievergoeding?
De leden van de D66-fractie vragen wat de relatie is tussen de energieprestatievergoeding en de rol van het energielabel in het WWS. Als het energielabel van een woning verbetert vanwege investeringen waarvoor een energieprestatievergoeding kan worden gevraagd, stijgt immers ook de maximale huurprijs op grond van het WWS. Hoe wordt voorkomen dat de huurder dan twee keer betaalt?

De leden van de ChristenUnie-fractie willen verder graag meer inzicht in de effecten van het voorliggende wetsvoorstel op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep van de woningcorporaties in vergelijking met de tot nog toe meer gangbare label-B renovaties. Als het immers zo is zoals het in de memorie van toelichting wordt betoogd dat dit de
mogelijkheden van verhuurders, in het bijzonder woningcorporaties, vergroot om de exploitatiemogelijkheden te bepalen ligt het voor de hand actiever in te zetten op nul-op-de-meter renovaties in plaats van traditionele renovaties (labelstappen).
De leden van de ChristenUnie-fractie willen verder een nadere, meer cijfermatige, onderbouwing van de effecten van het voorliggende wetsvoorstel voor de verplichtingen ten aanzien van het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep. Deze leden begrijpen dat als gevolg van de energieprestatievergoeding de huur na renovatie (nagenoeg) gelijk kan blijven en dat er niet of nauwelijks effecten zullen zijn van nul-op-de-meter renovaties voor passend toewijzen» maar zien dat graag nader onderbouwd.
Ook vragen deze leden of bij passend toewijzen van woningen niet ook rekening gehouden zou moeten worden met de energieprestatie zodat voorkomen wordt dat de laagste inkomens weliswaar de laagste huur hebben, maar desondanks hogere woonlasten vanwege een slechtere energieprestatie. Zij vragen ook of een stapsgewijze aanpak niet wordt ontmoedigd door de regels rond passend toewijzen. Zij vragen een reactie op de zorgen van woningcorporaties dat het plaatsen van zonnepanelen op woningen met label C financieel niet haalbaar zou zijn.
De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat voor de renovatie van bestaande woningen de verhuurder instemming moeten verkrijgen van de zittende huurders. Begrijpen deze leden het goed dat er geen wijzigingen zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie waarbij voor algemeen verbindend verklaren tenminste 70 procent van de bewoners instemming moet verlenen met de voornemens van de woningcorporatie. Kan inzicht worden gegeven in de ervaringen van nul-op-de-meter projecten op het punt van instemming van bewoners en waarderingscijfers ten aanzien van de geleverde renovaties?
De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat door invoering van de energieprestatievergoeding het aantal WWS-punten voor woningen zal dalen. Deze leden constateren dat dit niet alleen gevolgen heeft voor de maximale huurprijs maar daarmee ook voor de huurtoeslag. Enerzijds zullen meer woningen binnen de sociale sector blijven, anderzijds zal voor sommige woningen de huurtoeslag mogelijk lager zijn. Deze leden vragen of deze effecten zijn doorgerekend en zo nee, of ze in de toelichting op de algemene maatregel van bestuur zullen worden doorgerekend.

Het lid Van Vliet maakt zich zorgen om de positie van de huurder. Wordt de huurder wel afdoende beschermd tegen een te hoge verhoging?

6. Administratieve lasten

De leden van de SP-fractie vragen aan welke criteria een verhuurder moet voldoen om duidelijk te maken dat een energieprestatievergoeding gerechtvaardigd is en waarom deze niet in de huurprijs, nutskosten of servicekosten kan worden ondervangen. En hoe kan de regering garanderen dat de nieuwe maatregel geen extra administratieve kasten met zich mee zal brengen? Daaruit volgt ook de vraag wat het voorliggende wetsvoorstel zal doen voor de lasten en de capaciteit bij de Huurcommissie aangezien de afgelopen jaren er een groter beroep is gedaan op de Huurcommissie door de grote huurverhogingen. De leden van de SP-fractie vernemen graag hoe dit ondervangen wordt.
Hoe verhoudt de energieprestatievergoeding zich tot de plannen van deze regering om de salderingsregeling te herzien in 2017, omdat de nul-rekening niet meer nul al zijn dan, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de D66-fractie begrijpen dat woningcorporaties jaarlijks moeten aantonen dat de woning aan de eisen voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Deze leden vinden dit een onnodige administratieve last en kunnen zich voorstellen in de jaarlijkse huurbrief melding te maken van de inflatieaanpassing. Wat is de reactie van de regering hierop?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de uitvoeringslasten te onderbouwen van het jaarlijks opnieuw uitrekenen wat het komende jaar voor elk soort «energieprestatievergoeding-woning» en elk soort gebruikersprofiel de hoogte van de energieprestatievergoeding zal zijn. Kan hier gezien de ervaringen met energielabels, energie-index en de Warmtewet wel uit worden gegaan van lagere kosten?

7. Consultatie en adviezen

De leden van de PvdA-fractie hebben een aantal vragen over de reikwijdte van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden lezen dat de regering een energieprestatievergoeding introduceert voor een specifieke categorie woningen. Kan de regering nauwkeurig aangeven aan welke eisen die woningen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een energieprestatievergoeding? Welke eisen worden in lagere regelgeving hiervoor opgenomen? Geldt de energieprestatievergoeding alleen voor nul-op-de-meter woningen en projecten uit de Stroomversnelling of komen ook andere gecertificeerde renovatieconcepten in aanmerking? De leden van de PvdA-fractie merken op dat onder andere Energie Nederland zich uitspreekt voor verbreding van de reikwijdte van de energieprestatievergoeding om ook gebiedsmaatregelen mee te tellen en de beperkingen in de Warmtewet hiervoor weg te nemen. Een belangrijke reden hiervoor is het mogelijk maken dat veel meer typen gebouwen kosteneffectief in aanmerking kunnen komen voor de energieprestatievergoeding, zoals gestapelde bouw. Deze leden horen graag een nadere onderbouwing waarom dit nu niet zo in het voorliggende wetsvoorstel staat opgenomen. Hoeveel meer woningen zouden in aanmerking kunnen komen voor een energieprestatievergoeding wanneer gebiedsmaatregelen ook gaan meetellen. Deze leden horen graag een toelichting op de voorstellen die Energie Nederland hierover heeft gedaan tijdens de internetconsultatie.

De leden van de CDA-fractie zijn verheugd dat ook woningen die door kantoortransities naar woningen ontstaan onder deze regeling worden gebracht.
De leden van de CDA-fractie vragen of op de energieprestatievergoeding ook BTW wordt geheven, en zo ja, wat daar de argumenten voor zijn

aangezien op huur geen BTW wordt geheven. Wordt bij de besluitvorming daaromtrent ook overwogen dat BTW een ernstige belemmering voor de kans van slagen van de Stroomversnelling is?
De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat de huurder zelf een afweging kan maken of het voor hem gunstiger is een overeenkomst te blijven houden met de energieleverancier.
Deze leden vragen hoe dit in de praktijk zal werken. Betekent dit dat de huurder straks kan kiezen voor een nul-op-de-meter woning zonder contract met een energieleverancier? Zo ja, wordt in dat geval eventuele extra energievraag altijd geleverd door de verhuurder? Of moet een huurder voor extra energievraag bovenop de garantie altijd een contract afsluiten met de verhuurder of energieleverancier? Indien dit laatste het geval is, is de verhuurder voor deze extra energievraag vrij een contract af te sluiten met welke energieleverancier hij zelf wil? Deelt de regering de mening dat een huurder het zich niet kan permitteren in een strenge winter te weinig energie geleverd te krijgen en dat een overeenkomst voor eventuele extra energievraag bovenop de gegarandeerde energievraag dan in feite altijd nodig zal zijn? Kan de regering hierbij ook ingaan op de vaste lasten die huurders houden bij een energiecontract met een energieleverancier in geval zij een nul-op-de-meter woning huren?
Ook vragen deze leden hoe wordt gesaldeerd indien er sprake is van een andere energieleverancier bij een nul-op-de-meter woning met een energieprestatievergoeding. Ook vragen deze leden of verhuurders van nul-op-de-meter woningen mogen afzien van een aansluiting op het gasnet. Voorts vragen deze leden of ook gebiedsmaatregelen voor duurzame energieopwekking, zoals aansluiting op een wijk-zonne-energiecentrale die door de verhuurder wordt geëxploiteerd of wordt gehuurd op het dak van een naburige sporthal onder de reikwijdte van het voorliggende wetsvoorstel valt.

8. Tenslotte

De leden van de SP-fractie vragen een reactie op de passage uit de brief van advocatenkantoor Boekel De Nerée waarin wordt gesteld: «Eerst moet betere afstemming komen met de civielrechtelijke aspecten, in het bijzonder de huurrechtelijk aspecten en meer in het bijzonder het huurprijzenrecht woonruimte. Voorts is onvoldoende doordacht of de voorgestelde regeling in de praktijk werkbaar, technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar is. Er kan niet over dit voorliggende wetsvoorstel worden geadviseerd zo lang geen zicht is op wat de consequenties van het wetsvoorstel zullen zijn, zoals deze consequenties in lagere regelgeving zullen worden vastgelegd.»
De leden van de SP-fractie willen weten op welke manieren de Kamer op de hoogte gehouden wordt en wanneer de wetswijziging wordt geëvalueerd.

De leden van de D66-fractie constateren dat een evaluatiebepaling in het voorliggende wetsvoorstel ontbreekt. Kan de regering toelichten waarom zij deze niet nodig acht?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel niets is opgenomen over de evaluatie en monitoring van de effecten van de energieprestatievergoeding. Deze leden geven in overweging een evaluatiebepaling op te nemen.
Het lid van Vliet merkt op dat in het voorliggende wetsvoorstel niets staat opgenomen over monitoring en evaluatie van de effecten van de invoering van de energieprestatievergoeding. Het lid Van Vliet zou graag zien dat de regering aan deze wens tegemoet komt. Het lid Van Vliet stelt voor dat jaarlijks, vanaf het moment van invoeren, onderzocht wordt wat

de kosten voor huurders zijn met een energieprestatievergoeding. Indien de resultaten hiertoe aanleiding zouden geven, zal de algemeen maatregel van bestuur aangepast dienen te worden. Is de regering het met dit voorstel eens? Zo nee, waarom niet?

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I, onder B

De leden van de VVD-fractie vernemen graag welke gevolgen het beoogde art. 7:261a BW heeft voor de activiteiten van de huurcommissie en wat de budgettaire gevolgen hiervan zijn.

Boek 7, artikel 261a Burgerlijk Wetboek (BW)

De huurder van een woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs heeft geen toegang tot de Huurcommissie. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waar deze huurders terecht kunnen.

Artikel II

De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen op enkele verschrijvingen. Artikel 4 lid 2 Uhw: onderdeel «g» bestaat reeds. Bedoeld zal zijn een onderdeel «i» in te voeren. Artikel 19a Uhw bestaat ook reeds. Bedoeld zal zijn artikelen 19a en b Uhw te vernummeren en een nieuw art. 19a Uhw in te voeren. Deze leden vragen of het begrip «finale energie» in artikel 19a lid 2 Uhw niet moet worden gedefinieerd. Voor zover deze leden weten komt dit begrip nergens in de wet voor.

Artikel II, onder C

De leden van de VVD-fractie hebben moeite met de open norm die met het begrip «redelijkheid» wordt geïntroduceerd in art. 19a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). Verhuurders krijgen hier immers mee te maken nadat zij forse investeringen hebben gedaan, terwijl zij mochten vertrouwen op de instemming van hun huurders. Deze leden vragen de regering of een marginale toetsing niet meer voor de hand had gelegen, m.a.w. dat de huurcommissie zich moet uitspreken over de vraag of de energieprestatievergoeding in redelijkheid tot stand kan zijn gekomen.

Boek 7, artikel 237 BW en artikel 19a Uhw

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of in artikel 237 BW ook niet moet worden gesproken over een vergoeding van de daadwerkelijke levering van energie naast de vergoeding voor de garantie van die levering. In artikel 19a Uhw staat nu alleen waarop de energieprestatievergoeding mag zijn gebaseerd. Moet hier niet ook genoemd worden dat een verhuurder energie kan of misschien zelfs moet leveren?

Artikel 7:258 BW

Artikel 7:258 BW wordt in het wetsvoorstel niet gewijzigd. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of voor een woning met energiebesparende (onroerende) voorzieningen met een energieprestatievergoeding-afspraak

sprake is van een all-in afspraak. Of andersom, is er sprake van een all in huurprijs indien een verhuurder een art. 7:237 lid 4 BW bedoelde garantie afgeeft zonder daarvoor een vergoeding te vragen?

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden